
Informe de Auditoría

**TDA 5,
FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA (Fondo en
Liquidación)
Estados Financieros Intermedios
correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero
de 2008 y el 22 de septiembre de 2008**

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización,
Sociedad Gestora de TDA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA (Fondo en
liquidación)

1. Hemos auditado los estados financieros intermedios de TDA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA (Fondo en liquidación) que comprenden el balance de situación al 22 de septiembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y las notas explicativas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2008 y el 22 de septiembre de 2008, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros intermedios en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de los estados financieros intermedios y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Los estados financieros intermedios adjuntos del ejercicio 2008 son los primeros que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo formulan aplicando la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, que adapta la normativa contable para los Fondos de Titulización al nuevo Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con la Norma Transitoria Tercera de la citada Circular, se han considerado los presentes estados financieros intermedios como estados financieros iniciales. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de ingresos y gastos reconocidos, además de las cifras del ejercicio 2008, las correspondientes al ejercicio anterior, adaptadas a la aplicación en su totalidad de la Circular 2/2009. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007 que fueron formuladas conforme a las normas vigentes en dicho ejercicio. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a los estados financieros intermedios del ejercicio 2008. Con fecha 25 de abril de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2007 en el que expresamos una opinión favorable.
3. Como se explica en la Nota 3.a de las notas explicativas adjuntas, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo decidieron la liquidación anticipada del Fondo y la amortización anticipada de los bonos coincidiendo con la fecha de pago de 22 de septiembre de 2008, siendo los estados financieros intermedios adjuntos los estados de liquidación del Fondo.

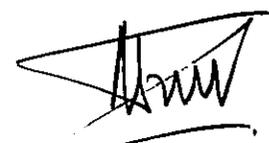
4. En nuestra opinión, los estados financieros intermedios del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2008 y el 22 de septiembre de 2008 adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de TDA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA (Fondo en liquidación), al 22 de septiembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de sus flujos de efectivo y de los ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.

5. El informe de gestión adjunto correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2008 y el 22 de septiembre de 2008 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran oportunas sobre la situación de TDA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA (Fondo en liquidación), la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de los estados financieros intermedios. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de los estados financieros intermedios correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2008 y el 22 de septiembre de 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables del Fondo.

28 de mayo de 2010



ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)



Francisco J. Fuentes García

TDA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

ÍNDICE

- **Balances de situación**
- **Cuentas de pérdidas y ganancias**
- **Estados de flujo de efectivo**
- **Estados de ingresos y gastos reconocidos**
- **Estados financieros intermedios**
- **Formulación de Estados Financieros Intermedios e Informe de Gestión**

BALANCES DE SITUACIÓN

TDA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

Balance de Situación intermedio al 22 de septiembre de 2008

	Nota	Miles de euros	
		2008	2007
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE			
I. Activos financieros a largo plazo		-	-
Valores representativos de deuda		-	-
Derechos de crédito		-	-
Participaciones Hipotecarias		-	-
Activos dudosos		-	-
Otros activos financieros		-	-
Otros		-	-
II. Activos por impuesto diferido		-	-
III. Otros activos no corrientes		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		283	140.358
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Activos financieros a corto plazo	6	-	139.105
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	-
Derechos de crédito		-	-
Participaciones Hipotecarias		-	137.753
Activos dudosos		-	435
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	917
Otros activos financieros		-	-
Otros		-	-
VI. Ajustes por periodificaciones		-	-
Comisiones		-	-
Otros		-	-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	283	1.253
Tesorería		283	1.253
Otros activos líquidos equivalentes		-	-
TOTAL ACTIVO		283	140.358

TDA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

Balance de Situación intermedio al 22 de septiembre de 2008

	Nota	Miles de euros	
		2008	2007
PASIVO			
A) PASIVO NO CORRIENTE		-	-
I. Provisiones a largo plazo		-	-
II. Pasivos financieros a largo plazo		-	-
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas		-	-
Series subordinadas		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
III. Pasivos por impuesto diferido		-	-
B) PASIVO CORRIENTE		283	140.358
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Pasivos financieros a corto plazo	9	282	138.840
Acreedores y otras cuentas		282	489
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas		-	114.778
Series subordinadas		-	23.439
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	134
Deudas con entidades de crédito			
Préstamos subordinados		-	-
Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
VII. Ajustes por periodificaciones		1	1.518
Comisiones			
Comisión sociedad gestora		-	2
Comisión administrador		-	-
Comisión agente financiero / pagos		-	-
Comisión variable-resultados realizados		-	-
Comisión variable-resultados no realizados		1	1.514
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Otras comisiones		-	-
Otros		-	2
4C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE E INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	6	-	-
VIII. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
IX. Coberturas de flujos de efectivo		-	-
X. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		-	-
XI. Gastos de constitución en transición		-	-
TOTAL PASIVO		283	140.358

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

TDA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 22 de septiembre de 2008 y del ejercicio 2007

	Miles de euros	
	2008	2007
1. Intereses y rendimientos asimilados	3.917	8.223
Valores representativos de deuda	-	-
Derechos de crédito	3.917	7.968
Otros activos financieros	-	255
2. Intereses y cargas asimilados	(4.779)	(7.181)
Obligaciones y otros valores negociables	(4.779)	(7.181)
Deudas con entidades de crédito	-	-
Otros pasivos financieros	-	-
A) MARGEN DE INTERESES	(862)	1.042
3. Resultado de operaciones financieras (neto)		
Otras	-	-
4. Diferencias de cambio (neto)	-	-
5. Otros ingresos de explotación	-	-
6. Otros gastos de explotación	(47)	(1.042)
Servicios exteriores		
Servicios de profesionales independientes	(3)	(77)
Servicios bancarios y similares	-	-
Publicidad y propaganda	-	-
Otros servicios	-	-
Tributos	-	-
Otros gastos de gestión corriente		
Comisión de sociedad gestora	(44)	-
Comisión administrador	-	-
Comisión del agente financiero / pagos	-	-
Comisión variable -- resultados realizados	-	(965)
Comisión variable -- resultados no realizados	-	-
Otras comisiones del cedente	-	-
Otros gastos	-	-
7. Deterioro de activos financieros (neto)	-	-
8. Dotaciones a provisiones (neto)	-	-
9. Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta	-	-
10 Repercusión de otras pérdidas (+)	909	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	-
11. Impuesto sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-	-

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

TDA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

Estado de Flujos de Efectivo

correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 22 de septiembre de 2008 y del ejercicio 2007

	Nota	Miles de euros	
		2008	2007
A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		751	1.298
Intereses cobrados de los activos titulizados		1.366	1.986
Intereses pagados por valores de titulización		5.178	7.745
Intereses cobrados/pagados netos por operaciones de derivados		(4.033)	(6.015)
Intereses cobrados de inversiones financieras		-	-
Intereses pagados de préstamos y créditos en entidades de crédito		221	256
Otros intereses cobrados/pagados (neto)		-	-
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo		(652)	(776)
Comisiones pagadas a la sociedad gestora		(45)	(77)
Comisiones pagadas por administración de activos titulizados		-	-
Comisiones pagadas al agente financiero		-	-
Comisiones variables pagadas		(607)	(699)
Otras comisiones		-	-
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo		37	88
Recuperaciones de fallidos y otros activos adquiridos		36	88
Pagos de provisiones		-	-
Otros		1	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN		(1.721)	(1.920)
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización		-	-
Cobros por emisión de valores de titulización		-	-
Pagos por emisión de valores de titulización (aseguramiento colocación)		-	-
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros		-	-
Pagos por adquisición de derechos de crédito		-	-
Pagos por adquisición de otras inversiones financieras		-	-
6. Flujos de caja netos por amortizaciones		(789)	(775)
Cobros por amortización de derechos de crédito		137.428	45.267
Cobros por amortización de activos titulizados		-	-
Pagos por amortización de valores de titulización		(138.217)	(46.042)
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		(932)	(1.145)
Cobros por concesiones de préstamos o disposiciones de préstamos		-	-
Pagos por amortización de préstamos o créditos		-	-
Cobros derechos de crédito pendientes ingreso		-	-
Administraciones públicas - Pasivo		(929)	(1.146)
Otros deudores y acreedores		(3)	1
Cobros por amortización o venta de inversiones financieras		-	-
Cobros de Subvenciones		-	-
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		(970)	(622)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	7	1.253	1.875
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	7	283	1.253

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

TDA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos
correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 22 de septiembre de 2008 y del ejercicio
2007

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota	Miles de euros	
		2008	2007
1. Activos financieros disponibles para la venta			
Ganancias (pérdidas) por valoración		-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		-	-
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Otras reclasificaciones		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta		<u>-</u>	<u>-</u>
2. Cobertura de los flujos de efectivo			
Ganancias (pérdidas) por valoración		-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		-	-
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Otras reclasificaciones		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables		<u>-</u>	<u>-</u>
3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos			
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance del período		-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		-	-
Efecto fiscal		-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período		-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias		<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)		<u>-</u>	<u>-</u>

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

TDA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 22 de septiembre de 2008.

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

TDA 5, Fondo de Titulización Hipotecaria (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 16 de octubre de 1998, agrupando un importe total de Participaciones Hipotecarias de 1.171.974.640 euros. La fecha de desembolso que marca el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 29 de octubre de 1998.

Con fecha 8 de octubre de 1998 la Comisión Nacional del Mercado de Valores verificó positivamente y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión de Bonos de Titulización con cargo al mismo por importe de 1.171.973.400 euros.

El activo del Fondo TDA 5 está integrado por las Participaciones Hipotecarias emitidas por Banco Popular Español, S.A., Banco de Andalucía, S.A., Banco de Crédito Balear, S.A., Banco de Galicia, S.A., Banco de Castilla, S.A. y Banco de Vasconia, S.A. (Grupo Popular); Banco Sabadell, S.A. y Bansabadell Hipotecario, S.A. (Grupo Sabadell); Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (Caja Madrid) y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja (Ibercaja).

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por las Participaciones Hipotecarias que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los Bonos de Titulización emitidos y el Préstamo Subordinado en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de Participaciones de Préstamos Hipotecarios que adquiera de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente las Participaciones Hipotecarias que agrupen. Así mismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución el Fondo, puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre y cuando la venta de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortizar, junto con el saldo que exista en la cuenta de reinversión, permita una total cancelación de las obligaciones pendientes de pago con cargo al Fondo.

c) Insolvencia del Fondo

En caso de insolvencia del Fondo se aplicará el régimen de prelación de pagos establecido a continuación; todo ello recogido en la escritura de constitución del Fondo:

1. Gastos e Impuestos

Gastos que sean a cargo del Fondo, incluyendo los extraordinarios que se originen como consecuencia de la defensa de los intereses del Fondo y de los titulares de los Bonos así como impuestos de los que el Fondo sea el sujeto pasivo.

2. Comisión de gestión a la Sociedad Gestora.

3. Pago de Intereses de los Bonos A

Intereses devengados correspondientes a los Bonos A. En caso de que los Recursos Disponibles del Fondo fueran insuficientes, el importe que resulte se distribuirá entre todos los Bonos proporcionalmente al Saldo Nominal Pendiente de los mismos.

4. Pago de Intereses de los Bonos B.

Intereses devengados correspondientes a los Bonos B. En caso de que los Recursos Disponibles del Fondo fueran insuficientes, el importe que resulte se distribuirá entre todos los Bonos proporcionalmente al Saldo Nominal Pendiente de los mismos.

5. Reembolso de las disposiciones de principal efectuadas con cargo al Crédito Subordinado.

6. Amortización de los Bonos A.
7. Amortización de los Bonos B.
8. Intereses devengados por el Préstamo Subordinado.
9. Intereses devengados por el Crédito Subordinado.
10. Amortización del Principal del Préstamo Subordinado.
11. Margen de Intermediación Financiera (Comisión Variable de las Entidades Cedentes), que se determina por la diferencia entre los Recursos Disponibles en cada Fecha de Pago y los pagos que deba realizar el Fondo (apartados 1 a 10 anteriores).

Otras Reglas

- i) En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, se aplicarán las siguientes reglas:
 1. Los Recursos Disponibles del Fondo se aplicarán a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
 2. Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
 3. Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.
- ii) La prelación entre los pagos a realizar en concepto de principal del Préstamo Subordinado y de reembolso de disposiciones del Crédito Subordinado y Margen de Intermediación Financiera, tendrá carácter individual para cada Emisor, procediéndose a dichos pagos según lo que resulte de las Cuentas Individualizadas de cada uno de ellos, según lo previsto en el Contrato de Gestión Interna Individualizada, de forma que por ejemplo será posible que se proceda al reembolso de disposiciones del Crédito Subordinado que correspondan a un Emisor, aún cuando no se haya procedido al pago del principal del Préstamo Subordinado a todos los Prestamistas.

d) Gestión del Fondo

De acuerdo con la Ley 19/1992 de 7 de julio sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, la gestión del Fondo está encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización es la gestora del Fondo, actividad por la que recibe una comisión trimestral igual a, como máximo, una cuarta parte del 0,0525% del Saldo Nominal Pendiente de las Participaciones Hipotecarias en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

e) Administrador de los Derechos de Crédito

Banco Popular Español, S.A., Banco de Andalucía, S.A., Banco de Crédito Balear, S.A., Banco de Galicia, S.A., Banco de Castilla, S.A. y Banco de Vasconia, S.A. (Grupo Popular); Banco Sabadell, S.A. y Bansabadell Hipotecario, S.A. (Grupo Sabadell); Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (Caja Madrid) y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja (Ibercaja), no perciben remuneración alguna en contraprestación a los servicios que llevan a cabo como administradores de los Derechos de Crédito.

f) Agente financiero del Fondo

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo ha realizado con el Instituto de Crédito Oficial, en adelante el I.C.O., un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- Agente financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada Fecha de Pago.
- Agente de pagos de los intereses y amortizaciones de los Bonos de Titulización.
- El I.C.O. se compromete a no ejercer ninguna clase de acción en demanda de responsabilidad contra el Fondo.
- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses.

g) Normativa legal

TDA 5, Fondo de Titulización Hipotecaria, se constituye al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo. El Fondo está regulado conforme a:

- (i) La Escritura de Constitución del Fondo.
- (ii) El Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen.
- (iii) La Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación.
- (iv) Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción.
- (v) La Circular 2/2009 de 25 de marzo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.
- (vi) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

i) Régimen de tributación

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto sobre Sociedades. Se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados. La actividad se encuentra sujeta, pero exenta, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujo de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y las notas explicativas al 22 de septiembre de 2008. Los estados financieros intermedios se han obtenido de los registros contables del Fondo y han sido formulados aplicando las normas y principios contables contenidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.G.F.T., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización ha formulado estos estados financieros intermedios con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 22 de septiembre de 2008. Estos estados financieros intermedios, serán aprobados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora, estimándose su aprobación sin cambios significativos.

Los registros contables del Fondo se expresan en euros, si bien los presentes estados financieros intermedios han sido formulados en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

b) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de los estados financieros

En la preparación de los estados financieros intermedios del Fondo, los Administradores han tenido que realizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos existentes en la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios.

Las estimaciones y asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continuada. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir ajuste de valores de los activos y pasivos afectados.

Las estimaciones más significativas utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales se refieren a:

- Cancelación anticipada (Nota 1.b)

c) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en los presentes estados financieros intermedios, además de las cifras del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 22 de septiembre de 2008, las correspondientes al ejercicio anterior. La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2008 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos y por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2007.

A efectos de comparación, las cifras incluidas en esta memoria correspondientes al ejercicio 2007, y a los únicos efectos de presentación, han sido adaptadas de conformidad con la Circular 2/2009, y en consecuencia difieren de las incluidas en las cuentas anuales del ejercicio 2007 formuladas por los Administradores en dicho ejercicio.

d) Agrupación de partidas

En la confección de estos estados financieros intermedios no se ha procedido a la agrupación de partidas relativas al Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo y Estados de Ingresos y Gastos.

e) Elementos recogidos en varias partidas

En la confección de estos estados financieros intermedios no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del Balance.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADAS

Los principales principios contables aplicados en la elaboración de los estados financieros intermedios son los siguientes:

a) Empresa en funcionamiento

De acuerdo con lo establecido en la escritura del Fondo, entre otras causas, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial. El vencimiento, tanto de los Derechos de Crédito como de los Bonos, tuvo lugar el 22 de septiembre de 2008 en este sentido los presentes estados financieros se refieren al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 22 de septiembre de 2008. Como consecuencia, el Fondo se ha extinguido con fecha 22 de septiembre de 2008.

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos, siempre que su cuantía pueda determinarse con fiabilidad.

c) Corriente y no corriente

Se corresponden con activos y pasivos corrientes aquellos elementos cuyo vencimiento total o parcial, enajenación o realización, se espera que se produzca en un plazo máximo de un año a partir de la fecha del balance, clasificándose el resto como no corrientes.

d) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el balance cuando el Fondo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

• Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, sus cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo.

En esta categoría se incluyen los derechos de crédito que dispone el Fondo en cada momento.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior las cuentas a cobrar cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

e) Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por el Fondo se clasificarán como pasivos financieros siempre que de acuerdo con su realidad económica supongan para éste una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

- **Débitos y partidas a pagar**

En esta categoría se clasifican, principalmente, aquellos pasivos financieros emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de activos financieros, es decir, las obligaciones, bonos y pagarés de titulización emitidos por el Fondo.

Adicionalmente, se registran en esta categoría las deudas con entidades de crédito que hubieren sido contraídas con el fin de financiar la actividad del Fondo, así como cualquier disposición realizada de líneas de crédito concedidas al Fondo.

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Se consideran costes directamente atribuibles a las emisiones los costes de dirección y aseguramiento de la emisión, la comisión inicial de la sociedad gestora si hubiere, las tasas del órgano regulador, los costes de registro de los folletos de emisión, los costes derivados de la admisión a negociación de los valores emitidos, entre otros.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

f) Intereses y gastos devengados no vencidos

En el epígrafe del activo se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de los Derechos de Crédito, determinados de acuerdo con el tipo de interés efectivo, que aún no han sido cobrados.

Asimismo, dentro del epígrafe del activo se registra la diferencia entre el valor nominal de los Bonos y el precio de suscripción de los mismos. El importe a registrar inicialmente se amortiza durante la vida del Fondo.

El epígrafe del pasivo se incluye la periodificación de los costes financieros derivados de los Bonos de Titulización que aún no han sido pagados calculados de acuerdo con el tipo de interés efectivo.

Asimismo, en dicho epígrafe de pasivo se registra la diferencia entre el valor nominal de los Derechos de Crédito y el precio de adquisición de las mismas. El importe registrado inicialmente se amortiza durante la vida del Fondo.

g) Ajustes por periodificación

Corresponden, principalmente, a la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros, registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del Fondo.

h) Impuesto sobre Sociedades

El gasto, en su caso, por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el resultado económico, corregido por las diferencias permanentes de acuerdo con los criterios fiscales, y consideradas las diferencias temporarias en caso de existencia.

4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 22 de septiembre de 2008 y hasta la fecha de formulación de los estados financieros intermedios no se ha producido ningún error, ni cambio en estimaciones contables, que por su importancia relativa fuera necesario incluir en los estados financieros intermedios del Fondo formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.

5. RIESGO ASOCIADO CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El riesgo es inherente a las actividades y posiciones del Fondo. No obstante, desde su constitución se estructura para que el impacto de los distintos riesgos en la estructura sea mínimo.

La actividad del Fondo está expuesta al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

Riesgo de mercado

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, y de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales.

- **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

Si bien en el momento de la constitución del Fondo la Sociedad Gestora, decidió no cubrir el riesgo de tipo de interés, mediante un contrato de permuta financiera, dicho riesgo fue valorado por la agencia de rating que incorporó este hecho en el rating o bien se dotó al Fondo con mayores niveles de protección a través de distintos mecanismos (Fondo de reserva, Línea de liquidez, subordinado etc..).

- **Riesgo de tipo de cambio.**

El Fondo no presenta exposición a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de los estados financieros intermedios al estar todos sus activos y pasivos nominados en euros.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en el folleto del Fondo.

Dada su estructura financiera el Fondo no presenta exposición a este riesgo dado que solo se atiende los compromisos (pasivos) en la medida en que se cobran o realizan los activos. Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como líneas de liquidez, prestamos subordinados, etc., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los derechos de crédito titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los os deudores finales de los créditos cedidos al fondo no atiendan sus compromisos.

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo gestionado por Titulización de Activos S.G.F.T., S.A. y recogida en el folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo serán repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tendrían impacto patrimonial en el Fondo.

Adicionalmente, el Fondo puede tener contratado permutas financieras y opciones sobre tipos de interés con la entidad cedente o un tercero independiente, así como líneas de liquidez. Estas operaciones también exponen al fondo a incurrir en pérdidas en el caso de que la contraparte del swap no sea capaz de atender sus compromisos. En este sentido, todas las contrapartes son entidades financieras españolas o grupos financieros internacionales y la propia estructura del fondo establece mecanismos de protección como la constitución de garantías adicionales en caso de rebajas de calificaciones crediticias de estas contrapartes.

Por este motivo, el Fondo no espera incurrir en pérdidas significativas derivadas del incumplimiento de sus obligaciones por parte de la contraparte.

Al 22 de septiembre de 2008 el fondo no presenta exposición significativa al riesgo de crédito.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 22 de septiembre de 2008 no existen activos financieros tras el vencimiento de los mismos.

El movimiento de los derechos de crédito durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2008 y el 22 de septiembre de 2008 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Amortizaciones	Saldo final
Derechos de crédito				
Préstamos Hipotecarios	137.753	-	(137.753)	-
Activos dudosos	435	-	(435)	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	917	3.917	(4.834)	-
	<u>139.105</u>	<u>3.917</u>	<u>(143.022)</u>	<u>-</u>

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 22 de septiembre de 2008 se han devengado intereses de los Préstamos Hipotecarios por importe de 3.917 miles de euros, habiendo sido satisfechos en su vencimiento.

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El Fondo al 22 de septiembre de 2008 presenta saldo de 283 miles de euros en la cuenta de tesorería, presentando un saldo a 31 de diciembre de 2007 de 1.253 miles de euros.

El saldo de la cuenta de tesorería se destinará al pago de los gastos generados por dicha liquidación.

Al 22 de septiembre de 2008 no existen intereses devengados pendientes de cobro de la cuenta de tesorería.

8. PASIVOS FINANCIEROS

A 22 de septiembre de 2008 no existen pasivos financieros tras el vencimiento de los mismos.

8.1 Obligaciones y otros valores negociables

El movimiento de los Bonos durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2008 y el 22 de septiembre de 2008, sin considerar los gastos devengados, ha sido la siguiente:

	Miles de euros	
	Serie no subordinada	Serie Subordinada
Saldo inicial	114.778	23.439
Amortización	(114.778)	(23.439)
Saldo final	-	-

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 22 de septiembre de 2008 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 4.779 miles de euros, habiéndose satisfecho en su totalidad en su vencimiento.

9. SITUACIÓN FISCAL

El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo que debe carecer de valor patrimonial.

Al amparo del Art. 57 q) del RD 2717/1998, de 18 de diciembre, el Fondo no tiene obligación de retener a residentes por intereses a sus bonistas, por estar los títulos representados en anotaciones en cuenta y negociarse en un mercado secundario oficial.

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El Fondo tiene abierto a inspección todos los impuestos a los que está sujeta su actividad de los últimos cuatro ejercicios. En opinión de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo no existen contingencias fiscales en los impuestos abiertos a inspección.

De conformidad con la Ley 2/2010, de 1 de marzo, en tanto no se establezcan reglamentariamente las normas relativas a la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos, son de aplicación a éstos los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia de los clientes.

10. OTRA INFORMACIÓN

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, no tiene activos, ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 22 de septiembre de 2008 han sido 2,5 miles de euros.

11. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios no ha ocurrido ningún hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en los estados financieros intermedios.

Titulización de Activos (SGFT)S.A.

TDA 5, Fondo de Titulización Hipotecaria

INFORME DE GESTION 2008

TDA 5, Fondo de Titulización Hipotecaria, fue constituido por Titulización de Activos SGFT el 16 de octubre de 1998. Actúa como Agente Financiero del Fondo el Instituto de Crédito Oficial (I.C.O.), con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 7.800 Bonos de Titulización Hipotecaria en dos Series de Bonos: La Serie A está integrada por 7.644 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario LIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,16%. La Serie B está integrada por 156 Bonos que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario LIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,45%.

El Fondo dispone de un Crédito Subordinado concedido por las Entidades Emisoras destinado a atender determinadas obligaciones del Fondo en caso de insuficiencia de Recursos Disponibles. En cada momento, el Importe Máximo del Crédito será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 4% del Saldo Inicial de las Participaciones Hipotecarias de cada Emisor, ó (ii) el 10% del saldo nominal pendiente de las Participaciones Hipotecarias emitidas por cada Emisor.

El Fondo liquida las Participaciones Hipotecarias con las Entidades Emisoras el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 22 de marzo, 22 junio, 22 de septiembre, y 22 de diciembre de cada año.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo.

Puede obtenerse información más completa y actualizada sobre el Fondo en las páginas de Titulización de Activos SGFT en Internet: <http://www.tda-sgft.com>.

TDA 5, FONDO DE TITULIZACION HIPOTECARIA**INFORMACION SOBRE EL FONDO
a 22 de Septiembre de 2008****I. CARTERA DE PARTICIPACIONES HIPOTECARIAS**

1. Saldo vivo de Participaciones Hipotecarias (sin impagos, en euros):	-
2. Vida residual (meses):	-
3. Tasa de amortización anticipada (anualizada):	
Últimos 3 meses	-
Últimos 6 meses	-
Últimos 12 meses	-
4. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	-
5. Porcentaje de impagado entre 7 y 11 meses:	-
6. Porcentaje de fallidos ⁱ	-
7. Nivel de impago ⁱⁱ :	-
8. Saldo de fallidos (sin impagos):	-
9. Tipo medio cartera:	-

II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie (euros):	
a) Serie A	-
b) Serie B	-
2. Saldo vivo unitario por Serie (euros):	
a) Serie A	-
b) Serie B	-
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:	
a) Serie A	-
b) Serie B	-
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):	-
5. Intereses devengados no pagados:	-

III. TIPOS DE INTERÉS

Tipo Bonos por Serie (a 22 de septiembre de 2008):	
a) Serie A	-
b) Serie B	-

IV. LIQUIDEZ	
Liquidez:	
1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	283.264,80
2. Saldo de las cuentas de Reversión:	-

V. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS	
Importe pendiente de reembolso de préstamos:	
1. Préstamo subordinado:	-

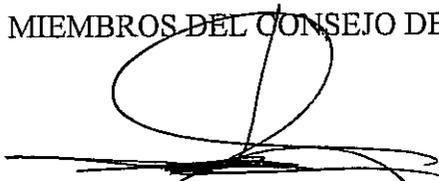
VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN	
a) Gastos producidos 2008	43.948,50

¹ Se considera Participación Hipotecaria Fallida aquella Participación cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 12 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/1991 del Banco de España. El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

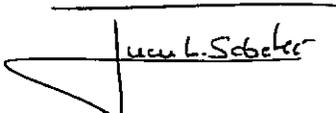
¹ Importe de principal de las Participaciones Hipotecarias con morosidad igual o superior a 90 días en la fecha de determinación anterior a la Fecha de Pago en curso.

FORMULACIÓN

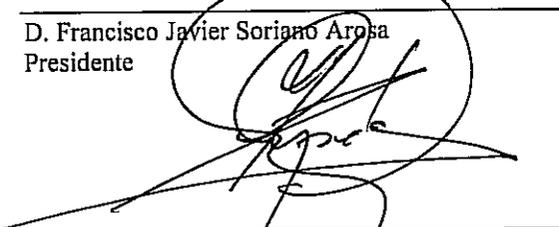
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA



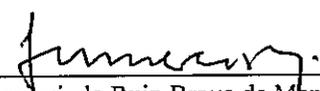
D. Francisco Javier Soriano Aroca
Presidente



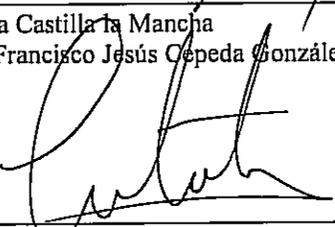
Caja de Ahorros del Mediterráneo
D. Juan Luis Sabater Navarro



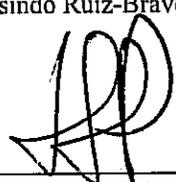
Caja Castilla la Mancha
D. Francisco Jesús Cepeda González



D. Gumersindo Ruiz-Bravo de Mansilla



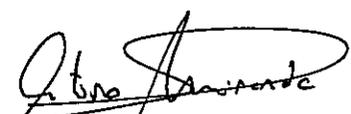
D.ª Raquel Martínez Cabañero



Caja de Ahorros Municipal de Burgos
D. Vicente Palacios Martínez



D. José Carlos Contreras Gómez



Aldermanbury Investments Limited
D. Arturo Miranda Martín

Diligencia que levanta el Secretario, D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana, para hacer constar que tras la aprobación de los estados financieros intermedios e informe de gestión de TDA 5, FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA (En liquidación) correspondientes al ejercicio cerrado al 22 de septiembre de 2008, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 27 de mayo de 2010, sus miembros han procedido a suscribir el presente Documento, estampando su firma los miembros reunidos, cuyos nombres y apellidos constan en esta última hoja del presente, de lo que doy fe.

Madrid, 27 de mayo de 2010



D. Luis Vereterra Gutiérrez-Maturana
Secretario del Consejo